

# 表示登記と借地権の対抗力

清 原 泰 司

- 1 はじめに
- 2 一元化の経緯
- 3 一元化に対する批判
  - (1) 一元化実施前の批判
  - (2) 一元化実施後の批判
- 4 一元化の問題点
- 5 一元化による不動産登記簿の変化
- 6 建物の表示登記と借地権の対抗力
  - (1) 判例・学説
  - (2) 私見
- 7 最判昭和50年の位置付け
- 8 建物表示登記の同一性と借地権の対抗力
- 9 おわりに

キーワード：不動産登記，表示登記，権利登記，  
借地権の対抗力

## 1 は じ め に

「表示に関する登記」(以下、「表示登記」という)は、不動産登記簿の表題部に不動産の物理的現況を記載する登記であり、不動産登記簿の甲区・乙区欄に記載される「権利に関する登記」(以下、「権利登記」という)とは全く異質の登記である、というのが一般的な理解である。すなわち、表示登記は、権利登記の前提をなす「事実の登記」にすぎず、それは、土地台帳・家屋台帳の機能を受け継いだという沿革の理由からも、固定資産税台帳の原本・都市計画事業の標準という公法的機能は営むが、民法177条に定める不動産物権変動の対抗要件としての「登記」には含まれず、私法上の権利関係とは無関係であるというわけである。

確かに、表示登記は、権利の客体である不動産の物理的現況を記載しているという点だけを見れば、それは単なる事実登記にすぎず、権利登記とは異質の登記ということになる。しかし、昭和35年(1960年)に不動産登記簿と土地台帳・家屋台帳が一元化された現行の不動産登記制度のもとにおいて、表示登記は、権利登記とともに不動産登記制度を構成し、権利登記により公示される私法上の権利関係は、表示登記によって一層の明確化が企図されたはずである。すなわち、一元化により、表示登記は、権利登記とは別個・独立の登記とされつつも、私法上の権利関係をより一層明確に公示するための登記として創設されたのである。

ところが、今や、そのような表示登記創設の原点が看過され、表示登記は、権利登記とは切断された単なる事実登記としてのみ理解することが定説化している。しかし、そのような理解は、表示登記に、私的権利関係の公示機能を認めないことになり、例えば、借地権の対抗力の問題に関し、権利登記を含む登記制度全般に対する信頼を揺るがすような議論を招来しているように思われる。

そこで、本稿では、一元化立法の経緯について検証することを通して、改めて表示登記の権利公示機能の有無について検討する。

## 2 一元化の経緯

昭和35年(1960年)の不動産登記法の一部改正前においては、不動産(土地・建物)の権利関係を明確にする登記簿(土地登記簿・建物登記簿)と、権利の客体である不動産の物理的現況を明確にする台帳(土地台帳・家屋台帳)とは分離され、別個の制度となっていたが、同年の改正は、不動産登記制度の合理化を図るため、土地台帳及び家屋台帳の制度を廃止して、これらを不動産登記制度に統合・一元化した。

ところで、土地台帳の制度は、地租を徴収するための課税台帳として、地租条例(明治17年太政官布告第1号)に始まり、地租法(昭和6年法律第28号)を経て土地台帳法(昭和22年法律第30号)によって設けられたものである。また、家屋台帳の制度は、家屋税を徴収するための家屋税法(昭和15年法律第108号)に始まり、家屋台帳法(昭和22年法律第31号)により設けられたものである。

このように、土地台帳と家屋台帳は、地租と家屋税の課税台帳として、土地・家屋の状況を明確にし、課税標準たる賃貸価格の均衡適正を図ることを目的として設けられたものである。そのため、土地台帳と家屋台帳は、もともと課税台帳としての性格と、土地・家屋の現況を明らかにする地籍簿・家屋籍簿としての性格、という二つの性格を有していたのである。

昭和24年(1949年)、いわゆるシャープ勧告による税制改革が断行されたことにより、府県税であった地租及び家屋税が廃止され、それぞれ、土地及び家屋に対する固定資産税(市町村税)となった(固定資産税が設けられたのは、民主政治の一翼を担う地方自治を財政面から支えるためであったといわれる)。固定資産税は、市町村長が決定した不動産価格を課税標準として課税することになったため、土地台帳及び家屋台帳も、課税台帳として税務署に備えておく必要がなくなった。

その際、土地台帳・家屋台帳の移管先については二つの考え方があった。第一の考えは、課税台帳としての性格を重視し、市町村に移管するという

ものである。第二の考えは、土地・家屋の現況を明らかにする地籍簿・家屋籍簿としての性格を重視し、不動産の登記事務を所管する登記所（法務局）に移管し、権利の客体を明確にする公簿として利用すべきであるというものである。結果として、後者の考えが採られた。というのは、固定資産課税台帳について市町村独自の権限で登載・変更の処理がなされるのは望ましくなく、国家的見地から、土地・家屋の現況について全国一律の統一的処理が要請されたからである。

昭和25年（1950年）、土地台帳・家屋台帳は登記所に移管され、土地・家屋の現況についての処理権限が登記所に属することになり、市町村は、台帳処理を終えた登記所からの通知を受けて初めて処理できるようになった<sup>(1)</sup>（なお、台帳は、権利の客体としての土地・建物の現況を登記簿よりも正確に把握していた。未登記の不動産にも課税するため、職権で現地調査して確定していたからである）。そして、これと揆を一にして土地家屋調査士法（昭和25年7月31日法律第228号）が制定され、不動産の現況を正確に公示することを確保する専門職としての土地家屋調査士制度が発足した。

かくして、登記所には、私的権利に関する不動産登記簿と、不動産の現況を明確にする土地・家屋台帳という二元的な不動産の公示制度が併存することになった（なお、台帳は、固定資産税課税台帳の基礎帳簿としての役割も負うことになる。市町村には、土地・家屋台帳の副本が備えられ、それは、土地・家屋に対する固定資産税の課税台帳として使用されたからである）。

不動産登記制度と土地・家屋台帳制度は重複する部分が多く、しかも、両方の事務を同一登記所で処理することは、事務手続上、不合理があった。というのは、土地・家屋台帳は、職権で調査して登録される一方、登記は、当事者の申請によってなされるのが原則だったからである。そして、かかる土地・家屋台帳と不動産登記簿との間の差異から、不動産の現況・物理的状态の表示について両者は一致しないことが多く、むしろ、職権主義を採る台帳の方が正確な場合が多かったということであり、登記制度は、不動産の現況を正確に把握し、それを公示する機能を欠いていたわけである。

他方、台帳制度と登記制度は、これを利用する国民に対しても二重の手数と経費を負担させるとともに、それに対応して登記所の事務負担も過重にしていた。

学界においても、土地台帳・家屋台帳と土地登記簿・建物登記簿との記載内容は、建前においても一致させるようにはなっていないとして、登記制度と台帳制度の一層の簡易化が必要であるとの主張が、早くからなされていた。<sup>(2)</sup> また、当時の弁護士会も、「台帳が登記所に保管されており、地籍簿・家籍簿の性格を持っているのだから、一本建の方がいいというのが大体の意向」<sup>(3)</sup> という意見であったし、当時の法務府が行ったアンケート調査においても、登記制度と台帳制度の一元化についての賛成意見が圧倒的多数であったということである。<sup>(4)</sup>

その後、事務手続上の不経済を除去し、国民の経済的負担の軽減及び登記所の負担過重の緩和を図り、適正迅速な登記事務の処理を可能とするため、登記制度と台帳制度の統合一元化についての早期実施が、経済界からも要望されるようになった。すなわち、昭和33年(1958年)10月7日、経済団体連合会(経団連)から法務大臣宛てに、以下のような「不動産登記制度の改正に関する要望意見」が提出されたのである。

「一昭和33年10月7日建議一

(経済法規委員会成案)

不動産登記制度は明治32年以来、その後若干の改正が行われてきたが、制度の根本はなお明治時代のままになっている。然るに近代経済取引の発達に伴い、特に戦後は、財団抵当の利用の拡大、その他不動産にかかわる諸取引の頻度の増加など、登記の必要度は高まっている。目下当会は、不動産登記の適正迅速化のため、不動産登記制度の改善を検討中であるが、差当り現行登記制度については少なくとも下記の二点の改善が急務であるとの結論に達した。

# 1. 閲覧および謄抄本請求における二重性を除去すること

現行制度では不動産の権利関係を公示する登記簿と不動産の現況を公示する土地台帳家屋台帳とは別個の公簿となっており、したがって諸取引等

において権利関係を確認するためには、まず登記簿を閲覧する必要があることはいうまでもないが、さらに権利の客体である土地家屋の不動産が果して真に取引等の対象と合致しているか否かを確かめるには、各台帳をも閲覧しなければならない。また取引に要する謄本または抄本についても、二重に両公簿の謄本または抄本を必要とし、このために閲覧または謄抄本請求の手数料費用を二重に負担することを余儀なくされている。よってこの二重性は速かに除去せらるべきである。

## 2. 登記申請と台帳申告の重複手続を除去すること

現行制度では、土地建物に異動があったときは、まず台帳登録の申告をし、台帳にその異動が登録され、さらに同一内容の登記の申請をした後でなければ、他の権利に関する登記の申請は却下される建前になっている。この手続は明かに二重の手間を課しているものであり、このために手数料と費用とが重複して年間相当の重複費用の負担となっている。よって速かにその重複手続を除去すべきでる。

以上の二点は差当り緊急に改善を要すべきものであるが、当会としてその改善策を慎重検討の結果、それには、土地台帳、家屋台帳と登記簿とを速かに一元化することが最も捷徑であり、またこのことは登記制度の根本的な改善にも資するものであると考える。

仄聞すれば、偶々当局においても登記制度の根本的改正、就中、土地台帳、家屋台帳と登記簿との一元化を企図せられている由であるが、これは全く当会の意図と同一趣旨に出ずるもののごとくであり、よって速かにこの一元化が実現されるよう要望する。」

以上のような経緯を経て、昭和35年（1960年）、不動産登記法の一部改正（昭和35年3月31日法律第14号）により、登記制度と台帳制度が一元化されたのである。<sup>(5)</sup> この一元化は、昭和26年（1951年）から始まった登記簿バインダー化とともに、不動産登記制度史における画期的な変革であり、制度的充実・事務処理能率化という面でも高く評価されており、その後のわが国の高度経済成長を法的側面から支えたといつてよいであろう。しかし、一元化に対しては強い批判があったし、問題点も存在する。

### 3 一元化に対する批判

#### (1) 一元化実施前の批判

昭和35年(1960年)の不動産登記法改正による一元化は、登記簿と台帳の二元的制度の不経済を除去するとともに、不動産に関する紛争を予防し、不動産取引を円滑にすることを企図したものであり、昭和27年(1952年)当時の法務府によるアンケート調査においても賛成意見が圧倒的多数であったことは前述のとおりである。

しかし、同調査においても、一元化に反対する少数意見があった。その理由は、「一つは登記制度と台帳制度は目的がそれぞれ異なっている。つまり台帳は土地家屋の現況を明確にするのが目的であり、登記簿は不動産に関する権利関係を明確にするのが目的であるから、性質上違う制度を一緒にするのはよくないというのと、もう一つは登記所の実情及び国民の現在の意識から見て時期尚早である。」<sup>(7)</sup>というものであった。そして、一元化の立法化に対しては厳しい批判が展開された。<sup>(8)</sup>その批判の要旨は次のとおりである。すなわち、

「一 職権主義を基礎とする台帳と自由申請主義を基礎とする登記簿とを一本の公簿にまとめることは、登記の自由申請主義という大原則を崩すことになる。

二 登記申請を義務づけて義務違反に罰則を課したり、あるいは本人が希望しないのに職権で登記をすることは、国家権力の市民社会秩序に対する不当な介入である。

三 登記というものは、真実の権利関係を常に且つ十全に反映するものではないし、また反映する必要もない。

四 実体上の権利と登記簿上の権利の不一致をなくしたほうがいいかどうかは、当事者たる利害関係人の判断に属することであって、国の関与すべきことではない。

五 一元化の根本趣旨が、そもそも台帳と登記簿との不一致を除くという



点にあるのであるが、それは私法関係と公法関係とで制度の建前が根本的に異なるのであるから、一致しないことがむしろ当たり前である。

六 一元化は、近代的私法原理の否定である。

七 一方的に職権主義をとり、税法上の罰則を課することによって私権を支配し、しかもそのような手段によって、一般民衆を強制的に登記制度に引きつけ得るという前提のもとに登記の効力を強化するということは、私的所有権のいまだ確立していなかった前近代社会への逆行である。

八 表題部の表示の効力について、衆議院法務委員会の政府委員の答弁は、私法上の効力を有しないと述べるが、他の所では、推定力あるいは証拠力をもつと述べ、矛盾している。

九 従来の台帳が必ずしも不動産の現況を明確化していないのであるから、一元化により台帳の登録と登記簿上の登記を一致させることと、登記簿上の不動産の表示とその不動産の現況とを一致させることにならない。」と。

権利関係の明確化とその客体の現況把握は、本来、一体的でなければならない。この点については、一元化に批判的な見解も認めている。にもかかわらず、その批判的見解は、そのことから一元化の命題は当然には出てこないと述べ、「一元化をすすめるという前提にもし立つなら、登記制度したがってまた登記簿というものの性質や役割が根本的に変化した、つまりそれはもはや権利保護をたてまえとする私法制度ではなく、権利保護に関係ない、土地、建物に対する国家の行政的把握の一手段としての公法制度に転化した、という事実を正直にみとめるべきであらう。」<sup>(9)</sup>と述べるのである。

しかし、伝統的な公法・私法峻別論に基づき、一元化により、登記制度それ自体が「権利保護に関係ない公法制度に転化した」と述べるのは速断である。なぜなら、伝統的な公法・私法峻別論に立ったとしても、登記制度は、一元化により公法制度に転化したとまではいうことができず、強いというならば、「公法・私法混在の制度に転化した」というべきものである。しかも、その公法的側面としての「表示登記」は、私法的側面としての「権利登記」とは別個・独立の登記ではあるものの、私的権利の客体をより明

確化するものであり、「権利保護に関係ない」というよりは、より積極的に私的権利関係の公示に奉仕しているのである。

このように、登記簿上に正確な私的権利関係を公示することは、不動産取引の円滑化のために不可欠の本質的要請であり、そのことにより、登記簿に対する国民の信頼が高まり、不動産取引の安全を確保し、結果として国民の権利・財産を保護することになるのである。したがって、「登記というものは、真実の権利関係を常にかつ十全に反映するものではないし、また反映する必要もない」と述べ、一元化を批判する見解は、かえって登記簿を前近代的なものに留め置き、結果として国民の権利を侵害することになるであろう。

## (2) 一元化実施後の批判

現行の不動産登記制度に対しては、次のような批判的見解がある。すなわち、一元化は、台帳と登記簿の二元的制度の手続的な重複による不経済を除去した一方、職権主義を基礎とする台帳と自由申請主義を基礎とする登記簿という、原理を異にする二つの公簿を一つの公簿に統合したことによって不動産登記法に体系上の矛盾をもたらし、伝統的大原則である自由申請主義を崩したことは問題であったと述べるのである。<sup>(10)</sup>

この見解によれば、一元化により、台帳の登載事項が、「表示に関する登記」として独立の登記となり、台帳の持っていた二つの役割、つまり「不動産の物理的現況の公示」という役割と「固定資産税課税の基礎」という役割を引き継いだ結果、不動産物権変動を公示して取引の安全に奉仕する私法の手続法であった不動産登記法が、私法の手続法から公私法混交の手続法に性格変化したと述べる一方、後者の「固定資産税課税の基礎」という役割が、ほとんど実効をあげていないと述べるのである。そして、職権主義も登記強制も、現実にはほとんど発動されたことがなく、市町村は、課税の公平と財源確保のために、やむなく自治省告示に基づき、いわゆる「現況課税主義」をとって独自の現実的対応をとっていると述べ、その原因は、現象的には登記所の人的物的施設の不整備にあるが、本質的には、

一元化による制度上の矛盾にあるというわけである。

はたして、この見解が指摘するように、「固定資産税課税の基礎」という役割が実効をあげず、登記簿をして「固定資産税課税の基礎」とする法体系がその趣旨どおりに機能していないのは、一元化による制度上の矛盾に基づくものであろうか。

一元化の趣旨は、重複的手続の除去と並んで、登記簿の表題部に台帳の機能を果たさせることにより、登記簿上に、権利の客体である不動産の物理的現況を公示することになり、かかる公示によって権利自体を正確に公示し、不動産取引の安全を図ることにあった。つまり、台帳が持っていた二つの役割のうち、従来の「権利登記」制度に直接関係するのは、「不動産の物理的現況の公示」という役割の方であり、この役割こそが、権利それ自体の正確な公示に直接関係し、その前提をなすものであり、「権利登記」と一体をなすものであって、それと異質なものではない。

これに対し、「固定資産税課税の基礎」という役割を実現しようとするれば、職権主義・登記強制を発動しなければならず、そのような発動は、一元化に対する批判的見解が述べているように、私権に対する国家権力の介入であり、権利登記・自由申請主義に反することになり、確かに異質なものであるということになる。しかし、これに対しては、「固定資産税課税の基礎」という役割は、「権利登記」制度とは直接の関係がなく、したがって、職権主義・登記強制の発動も、「権利登記」の自由申請主義とは直接の関係がない、という反論をなすことができよう。いずれにせよ、一元化の結果、登記手続に関し、形式的には自由申請主義と職権主義・登記強制という異質の原理が混在することは事実であるが、職権主義・登記強制という後者の原理も、自由申請主義に基づく「権利登記」の明確化・正確化に奉仕するという側面も有するのであるから、この両原理が、根本的に相反する異質の原理であるということとはできない。

他方、現実には、職権主義が法律の建前ほど強力に発動されなかったことを評価すべきであろう。それは、登記所の人的物的施設の不整備にもよるものであるが、職権主義・登記強制という法律の建前は、実際には国民

の自発的な登記申請を促したことも事実だからである。なお、職権主義が発動されることがなかった理由として、関係当事者の申請に基づいて調査し登記をする方が事実を正確に把握しやすく、登記事務処理上も効率的であることが指摘されている。<sup>(11)</sup>

#### 4 一元化の問題点

表示登記は、不動産の物理的現況を明確に登記簿に公示するために行われるのであるから、現地と登記簿とが符合していなければならない。そのためには、登記所に地図及び建物所在図が備えられなければならない（不動産登記法17条）。この地図・建物所在図（以下、「17条地図」という）により、土地・建物の所在が明らかとなるわけであり、17条地図が、現地復元性又は現地指示性を有するといわれる所以である。

この17条地図の制度は、一元化の際に設けられた制度であり、それは表示登記制度の基礎をなすものであって、その後、予算措置を講じて逐次整備していくことが予定されていた。ところが、乏しい予算のため、17条地図の整備状況は極めて低いのが現状であり、17条地図の存在を前提に作製する予定の建物所在図もほとんど存在しないといわれている。このように、表示登記制度の基礎となるべき17条地図が存在しないことは、法律の建前と現実との間の大きな乖離であり、一元化の最大の問題点である。<sup>(12)</sup>

それでは、この乖離現象はどのように対処されているのであろうか。実際、現地復元性、すなわち各筆の区画を明確に現地に示すことができる精度の高い地図を登記所（法務局）のみで整備することは困難であり、現実には、その最大の供給源は、国土調査法の規定に基づいて行われている国土調査の成果である地籍図（不動産登記事務取扱手続準則28条1項）に求められている。つまり、国土調査による地籍調査の成果が登記所に送付されることになっており、その送付された地籍図が登記所の地図整備の中心となっているのである。<sup>(13)</sup>ところが、この国土調査も、都市部での進捗状況ははかばかしくなく、登記所には十分な数の17条地図が備えられていない

のが現状である。

これに対し、登記所に多数備えられている地図は、昭和25年（1950年）に土地台帳・家屋台帳の事務が税務署から登記所に移管されたのに伴い、登記所に引き渡された旧土地台帳附属地図（いわゆる公図）である。当時の法務府は、土地台帳法の一部改正とともに、土地台帳法施行細則を制定し、その2条1項において、「登記所には、土地台帳の外に、地図を備える」という規定を設け、この旧土地台帳附属地図を登記所備付けの正規の図面とした（旧土地台帳附属地図が「公図」といわれるのは、このような経緯による）。

ところが、昭和35年（1960年）の一元化により土地台帳法が廃止されたため、その法律上の根拠を失い、旧土地台帳附属地図、すなわち公図は、正式には登記所備付け地図ということができなくなったのである。そして、公図が17条地図として扱われなかった理由として、その精度がまちまちであり、現地復元性を有するものがなかったということが指摘されている。<sup>(14)</sup><sup>(15)</sup>

しかし、公図の中には、現地復元性はないが、現地における土地の相対的位置関係（土地の配列）を表示しており、これを利用することによって、現地の占有状態と相俟って、登記された土地が現地のどの土地であるかを確定することが可能となるものがある。そのため、公図は、17条地図に代わって土地を特定するための唯一の公的資料として、登記所における表示登記の事務処理や各種の不動産取引において大きな役割を果たしてきた。その他、国土調査や土地改良事業その他の各種事業により新たに登記所に送付又は提出された地図であって、何らかの理由により17条地図として備えられなかった地図も、同様に保管され、利用されてきた。

これらの公図等の地図は、昭和52年（1977年）の不動産登記事務取扱手続準則改正の際には、「地図に準ずる図面」とされ、実質的に17条地図に近い取り扱いがされるようになり、さらには、平成5年（1993年）の不動産登記法の一部改正（平成5年法律第22号）により、法律上も「地図に準ずる図面」として位置付けられることになった<sup>(16)</sup>（不動産登記法24条ノ3）。このことは、17条地図不整備の問題について、法的にも現実的に対処しよう

としたものであるが、「地図に準ずる図面」には現地復元性がないことに変わりがない。

しかし、現地復元性を有する地図の整備は、表示登記制度に不可欠かつ基本的な前提要件である。一元化の際に、登記所に土地の位置、区画、境界を明らかにした正確な地図を備える規定（不動産登記法17条・同18条）が設けられたにもかかわらず、現実には前述の公図等によって事務処理がなされているため、公図と現地が全く食い違ってしまう、公図からは土地を特定できないというような事例もあるということである。<sup>(17)</sup>

それゆえ、17条地図の整備は緊急の課題である。17条地図が不整備の状態では、登記所備え付けの地図の記載と現地が符合せず、そのままの状態が表示登記がなされることになり、不正確な地図によって、登記簿上に、実体と符合しない権利の客体（現実の土地の面積と登記簿上の土地の面積の不一致）が次々に作り出されることになるのである。したがって、17条地図の整備は、最終的には登記簿そのものに対する信頼に結び付くことを強く認識する必要がある。

## 5 一元化による不動産登記簿の変化

一元化の問題点は前述のとおりであるが、それでは、一元化により不動産登記簿自体は、具体的にどのように変化したのであろうか。

一元化の前においては、不動産登記とは、もっぱら権利登記のことであった。すなわち、所有権の登記をするとき、登記簿の「表題部」に所有権の客体である不動産の表示に関する事項（土地の所在・地目・地籍など、建物の所在・家屋番号・種類・構造・床面積など）を記載することとされていたが、そのような「表題部」の登記の機能は、単に権利（所有権）の客体を特定すること、つまり権利登記の一部として観念され、独立した登記とは考えられていなかったのである。そのため、所有権の保存登記がなされない限り、「表題部」の登記もなされなかったし、その後の土地又は建物の異動についても土地台帳又は家屋台帳にその異動の登録がなされた後、

所有権の登記名義人からの申請によってその変更登記がなされていた。つまり、「表題部」の登記は、権利登記に付随する登記にすぎなかったわけである。他方、不動産の物理的現況は、第一次的には土地台帳や家屋台帳により公示されていた。

しかし、一元化により、登記簿の「表題部」に、土地台帳・家屋台帳の機能を果たさせることとし、権利登記とは独立して、不動産の現況を登記簿に明確にする必要があるとの考え方から、権利登記とは別個・独立の、「表示に関する登記」が創設されたのである（不動産登記法78条乃至同99条）。その結果、所有権の登記（甲区）が未だなされていない不動産についても、不動産の表示登記だけは既に存在するということが起こりうる。つまり、表示登記は、権利登記とは別個に自己完結的になされるのである。

前述のように、現行の不動産登記法78条以下の「不動産ノ表示ニ関スル登記手続」の規定は、従来の土地台帳法及び家屋台帳法の思想を不動産登記法の中に採り入れたものであるから、一元化後の登記簿の「表題部」の登記申請は、従来の土地台帳・家屋台帳の申告と同様の性格を持ち、その登記は、土地台帳及び家屋台帳の登録と同様の性格を持つことになり、権利登記とはかなり異質のものであると解されている。すなわち、表示登記は、当事者の申請を待たずに、登記官が職権で登記することができ（不動産登記法25条ノ2）、また、登記官に、実地調査権が付与されているからである（不動産登記法50条）。この職権主義や登記官の実地調査権は、従来の土地・家屋台帳の登録手続において既に認められていたものである。

ところで、表示登記について職権主義が採られているからといって、当事者からの申請を否認したり、不要とするものではない。当事者は、権利登記の場合と同様、申請をなすことができるのは当然である。両者の差異は、表示登記においては、一定の場合に申請の義務が課されていることである。すなわち、新たに土地を生じたときは、所有者は1ヵ月以内に土地の表示登記を申請する義務があり、建物の新築についても同様である（不動産登記法80条・同93条1項）。そして、この申請の懈怠に対し、10万円以下の過料の制裁がなされる（不動産登記法159条ノ2）。かかる制裁を伴う

申請義務も、改正前の台帳登録における申告義務を受け継いだものである。これらの規定はいずれも、登記簿の表題部に、台帳の機能を果たさせ、登記簿において不動産の物理的現況を明確にするための措置である<sup>(20)</sup>。

上述のような表示登記が、一元化により登記簿の一部を構成することになった結果、登記簿は、それまでの登記簿とは質的に変化した、と一般に考えられているわけである。しかし、表示登記には、権利の客体である不動産の物理的現況を登記簿上に明確化することによって、より正確な権利関係の公示を図るという目的がある。それゆえ、そのような観点から見れば、現行の不動産登記簿は、一元化前のそれと質的な変化がなく、より明確な権利関係の公示を目的として発展したものにはすぎないと思われるべきである。

## 6 建物の表示登記と借地権の対抗力

### (1) 判例・学説

一元化により、表示登記は、権利登記とともに登記制度を構成することとなった。しかし、表示登記は、土地・家屋台帳制度を受け継ぎ、権利の客体である不動産の物理的現況を公示するだけであり、それには権利の公示という私法目的に結合された効力（対抗力）は認められないと解され、所有権の保存登記がない場合になされる表題部の所有者の表示（不動産登記法78条5号・同91条1項5号）からは権利対抗力が生じない、と一般に解されている。

そのように解すれば、建物保護ニ関スル法律（明治42年5月1日法律第40号）[以下、「旧建物保護法」という]1条にいう「登記シタル建物」とは、権利登記（所有権保存登記又は所有権移転登記）がなされた建物のみを指すことは明白である（旧建物保護法は、借地借家法（平成3年10月4日法律第90号）の施行に伴い、平成4年（1992年）8月1日に廃止され、同法1条は、借地借家法10条1項にそのまま受け継がれている）。その結果、借地上に表示登記だけの建物を有する借地人（地上権者又は土地賃借



人)は、その借地権(地上権又は土地賃借権)を第三者に対抗することができないことになる。

しかし、借地上に建物が新築された場合、建物の所有権保存登記は、その所有者の申請によって初めてなされることになっているため(不動産登記法100条1項1号)、登録免許税等の関係から所有権保存登記がなされていない建物が多く存在する一方、一元化前の家屋台帳の場合と同じく、建物の現況把握という建前の下に建物所有者の登記申請義務・申請義務の懈怠に対する制裁や登記官による職権登記などにより、建物の表示登記の方はほとんど行われているのが実態である。そのため、借地上の建物について表示登記だけが存する場合、借地人の居住保護の観点から、そのような表示登記だけしか存在しない建物を、旧建物保護法1条にいう「登記シタル建物」に該当すると解すべきか否かが問題となったわけである。

この問題について、一元化により、従来の家屋台帳への登録が建物の表示登記に変形しただけであるから、表示登記だけの建物は、旧建物保護法1条にいう「登記シタル建物」には該当しないという解釈も可能であった。他方、一元化の際、旧建物保護法に何らの立法的手当が施されなかった以上、「登記シタル」というのは、不動産登記法上にいう「登記」を経由したという意味であり、一元化により、「登記」という概念がいわば拡大されたのであるから、表示登記だけの建物も、「登記シタル建物」に該当する<sup>(21)</sup>という文理解釈も可能であった。

下級審判決の中では唯一、東京地判昭和43年2月26日下民集19巻1・2号103頁だけが、建物の表示登記は、実質においては従来の土地・家屋台帳と異なるところはなく、不動産の権利関係を公示する権利登記と区別されるものであるとしたうえで否定説を採った。すなわち、

「昭和35年法律第14号『不動産登記法の一部を改正する等の法律』による不動産の表示の登記は、その実質においては従来の土地、家屋台帳と異なるところはなく、不動産の権利関係を公示する不動産の権利の登記とは区別されるものである。もっとも、右改正後の不動産登記法によれば、所有権の登記がない不動産については、後に右登記がされるまでの間、所有者

の住所氏名が表示の登記によって表題部に記載される定めとなっている。しかし、これは、所有権の登記がない場合には、その不動産に異動を生じた場合の登記申請義務者、固定資産税の納税義務者、所有権保存の登記の申請適格等を判断する基準として所有者と認められる者を何らかの方法によって明らかにしておく必要があるからであって、このことは従来の台帳に代わる表題部としての機能からも要請せられるところであり、右所有者の表示の登記をもって、権利関係公示のための権利の登記に代替しうものではない。したがって、一般に表示の登記は、権利関係を公示するものとはいえないから、右の登記によっては権利関係を第三者に対して対抗しうものということができない。」と判示したのである。

これに対し、多数の下級審判決（東京高判昭和45年3月25日高民集23巻2号128頁，東京高判昭和47年7月7日判時676号26頁，福岡地小倉支判昭和46年9月23日判タ276号315頁，東京地判昭和46年12月21日判タ275号315頁，東京地判昭和47年1月20日判タ277号277頁など）は、旧建物保護法1条にいう「登記」には表示登記も該当するという肯定説を採り、表示登記だけの建物を所有する借地人は、借地権を第三者に対抗できると判示していた。

そして、最高裁昭和50年2月13日民集29巻2号83頁（前掲の東京高判昭和47年7月7日の上告審判決）〔以下、「最判昭和50年」という〕も、次のように判示して肯定説を採るに至ったのである。すなわち、

「建物保護ニ関スル法律1条が、建物の所有を目的とする土地の借地権者（地上権者及び賃借人を含む。）がその土地の上に登記した建物を所有するときは、当該借地権（地上権及び賃借権を含む。）につき登記がなくても、その借地権を第三者に対抗することができる旨を定め、借地権者を保護しているのは、当該土地の取引をなす者は、地上建物の登記名義により、その名義者が地上に建物を所有する権原として借地権を有することを推知しうからであり、この点において、借地権者の土地利用の保護の要請と、第三者の取引安全の保護の要請との調和をはかろうとしているものである。この法意に照らせば、借地権のある土地の上の建物についてなさるべき登

記は権利の登記にかぎることなく、借地権者が自己を所有者と記載した表示の登記のある建物を所有する場合もまた同条にいう『登記シタル建物ヲ有スルトキ』にあたり、当該借地権は対抗力を有するものと解するのが相当である。そして、借地権者が建物の所有権を相続したのちに右建物について被相続人を所有者として記載してなされた表示の登記は有効というべきであり、右の理はこの場合についても同様であると解せられる。所論引用の各最高裁判例は、事案を異にし、本件に適切とはいえない。」と。

学説はほぼ一致して、借地人の居住保護の観点から、表示登記だけの建物であっても所有者の記載があれば、土地の取得者に借地権の存在を警告するのに十分であると解して肯定説を採り、最判昭和50年の結論にも賛成している。<sup>(22)</sup> もっとも、最判昭和50年に対する理論的評価については、後述のように、それまでの最高裁判例との整合性から批判がなされている。

## (2) 私見

従来、表示登記は、台帳登録制度という純公法的な制度を受け継いだものであり、民法177条所定の権利登記との異質性が強調されてきた。このような異質性の強調は、一元化に対してなされた強い批判も影響しているように思われる。

しかし、建物の表示登記は、建物の所有者を公示している点では権利登記と異なることがない。なぜなら、新築建物の所有者は、1ヵ月以内に建物の表示登記を申請しなければならず（不動産登記法93条1項）、その登記の申請書には、建物の図面、各階の平面図及び申請人の「所有権ヲ証スル書面」（以下、「所有権証書」という）を添付しなければならないからである（不動産登記法93条2項・同93条ノ4ノ2第5項・同93条ノ5第2項・4項）。

そして、この所有権証書とは、①建築確認通知書（建築基準法6条3項）、②検査済証（建築基準法7条3項）、③建築請負人又は敷地所有者の証明書、④国有建物の払下げの契約書、⑤固定資産税の納付証明書、⑥その他申請人の所有権の取得を証するに足る書面であり（不動産登記事務取扱手続準

則147条1項), 登記手続の面では, これらの書類が添付されていれば, 建物の表示登記の申請が受理されるのであり, 建物の所有者は, その所有権の所在について極めて厳格な証明をなすことが要求されているわけである。

さらに, 建物の表示登記の申請の場合, 所有権の存否・内容の審査につき, 官公署の嘱託等による場合を除いて, 権利登記の申請の場合の形式審査以上に, 登記官の実地調査を経ることを原則としており(不動産登記法50条1項, 不動産登記事務取扱手続準則88条本文), 実体上の権利関係を表示する機能においても, 権利登記と何ら遜色がない。<sup>(23)</sup> それどころか, 前述のような表示登記の申請手続を見れば, 登記官に形式的審査権しかなく, かつ当事者の自由申請主義に基づく権利登記よりも, 表示登記の方が, かえって実体的権利関係を一層反映しているといえることができる。

実際, 最判昭和50年の原審である前掲の東京高判昭和47年7月7日も, 「建物の表示の登記に関しては, その所有者名の変更の登記および右所有者以外の者のする所有権保存登記は, とともに不動産登記法上厳格な手続を要求されているので, その反面の効果として, 表示の登記の所有者名の表示は, いわば安定性をもつものとなり, 土地(敷地)の取引をする者に対する通知的效果の面では, 権利の登記と変りがないと思われる。」と述べている。また, 学説の中にも, 権利登記と性質上明白に異質性が見られる事項は別として, 同じ「登記」を無理に差別待遇することはないという見解も存する。<sup>(24)</sup>

このように, 表示登記には, 権利登記以上に実体的権利関係を公示する機能を有する側面があり, 第三者は, 借地権者が自己を所有者と記載した表示登記だけの建物によって, その表示登記名義人の借地権の存在を十分に「推知」することができる。したがって, 旧建物保護法1条にいう「登記」の解釈について, 借地人保護という社会政策的観点からの拡張解釈ではなく, 表示登記それ自体が有する所有権公示機能を積極的に評価することによって, 表示登記が, 同条にいう「登記」に該当するという結論を導くことができるのである。

最判昭和50年も, 下級審判決の圧倒的多数も, 表示登記を旧建物保護法

1条にいう「登記」に該当すると判示したのは、表示登記の所有権公示機能を意識していたからであろう（この点を明示しているのは前掲の東京高判昭和47年7月7日である）。

## 7 最判昭和50年の位置付け

最判昭和50年に対しては、「建物保護法という『建物の登記』を、従来の判例のとなっていた対抗力を有する権利の登記という狭い意味に限ることなく対抗力と関係のない表示の登記にまで広げたものであって、同法の『登記』の借地権公示機能は建物所有権の公示機能に附従するとした最大判昭和41年4月27日を実質的に変更したものといえる。そして本判決が従来の判例と同じ推知理論を前提としながら、このように違った結論が生まれた根拠は何か、その理由につき本判決は『建物保護法……の法意に照らせば』とあるのみで、同法の趣旨目的についての捉え方を明確にしておらず、かつ、前記表示登記の特殊性（同登記の所有者の表示は実体上の権利関係に一応符合する）ことに論及していないので、はなはだ舌足らずな判決といわなければならない。」<sup>(25)</sup>と批判する見解がある。また、「本判決は……借地権公示機能を建物所有権公示機能に附従させてきた従来の判例（最大判昭和41年4月27日—筆者注）に、転回を迫るもの、と評価できるであろう。」<sup>(26)</sup>と述べる見解もある。

ところで、これらの見解が引用する最大判昭和41年4月27日民集20巻4号870頁〔以下、「最大判昭和41年」という〕は、借地人である父親が未成年の長男名義で建物所有権の保存登記をした事案に関し、そのような他人名義の所有権保存登記では、旧建物保護法1条の借地権の対抗力を生じないとした判決であり、ほとんどの学説により厳しく批判されている。<sup>(27)</sup>その判旨は以下のとおりである。すなわち、

「元来登記制度は、物権変動の公示方法であり、またこれにより取引上の第三者の利益を保護せんとするものである。すなわち、取引上の第三者は登記簿の記載によりその権利者を推知するのが原則であるから、本件の如

く功〔長男一筆者注〕名義の登記簿の記載によっては、到底被上告人〔父親一筆者注〕が建物所有者であることを推知するに由ないのであって、かかる場合まで、被上告人名義の登記と同視して建物保護法により土地賃借権の対抗力を認めることは、取引上の第三者を害するものとして、是認することはできない。また、登記が対抗力をもつためには、その登記が少なくとも現在の実質上の権利と符合するものでなければならないのであり、実質上の権利者でない他人名義の登記は、実質上の権利と符合しないものであるから、無効の登記であって対抗力を生じない。そして本件事実関係においては、功を名義人とする登記と真実の権利者である被上告人の登記とは、同一性を認められないのであるから、更正登記によりその瑕疵を治癒せしめることも許されないのである。」と。

このように、最大判昭和41年は、建物の所有権保存登記という「権利登記」に関し、実質上の所有権者（父親）と名義人（長男）との「同一性」が問題となった「権利登記の同一性」に関する事案であり、他人名義の建物所有権保存登記は、借地権対抗力を有しないという結論を導くために、借地権公示機能は、建物の所有権公示機能に附従するという理論を前提としている判決である。

これに対し、最判昭和50年は「表示登記」に関する事案であるから、同最判も明言しているように、最大判昭和41年とは明らかに異なる事案である。そして、最判昭和50年は、昭和35年（1960年）の一元化により登場した「表示登記」の借地権対抗力について初めて判断したのであり、建物の「表示登記」に借地権対抗力を認める前提として、「表示登記」それ自体に所有権公示機能があることを認めたものと評価することができる。そのことは、最判昭和50年の原審が、「表示登記」それ自体の所有権公示機能について論及していることから窺い知ることができよう。

さらに、最判昭和50年は、「表示登記」それ自体に所有権公示機能があることから、そのような建物「表示登記」に借地権公示機能があると解し、借地権対抗力を認めたわけである。その意味で、最判昭和50年は、借地権公示機能は建物所有権公示機能に附従すると判示した最大判昭和41年を踏

まえた判決であり、それと矛盾する判決ではない。それゆえ、最判昭和50年が、最大判昭和41年を「実質的に変更した」とか、あるいは最大判昭和41年に「転回を迫るもの」という評価には賛成できない。このような誤解が生ずるのは、「表示登記」に所有権公示機能を認めず、それを単なる「事実登記」としてのみ理解しているからである。

「表示登記」を単なる「事実登記」としてのみ理解する見解は、「表示登記」の借地権対抗力を認めた最判昭和50年に賛成し、「文字通り借地権の存在が第三者に認識できる程度の登記であればよいということであり、建物保護法の法意をそこまで広げて解するならば、……建物保護法が建物の登記を要求していることの実質的意義は、ますます希薄になってきている<sup>(28)</sup>」と評価する。そして、このように、「表示登記」の所有権公示機能を認識しないで最判昭和50年に賛成する見解からは、家族名義での「権利登記」の借地権対抗力を否定した最大判昭和41年は厳しい批判的的となり、最判昭和50年の出現により、最大判昭和41年は早晩覆えるであろうと予測されたのである。

しかし、そうはならなかった。すなわち、最高裁は、その後も、子名義（最判昭和50年11月28日金法777号25頁）や養母名義（最判昭和58年4月14日金法1047号42頁）での建物「所有権保存登記」の借地権対抗力を否定したからである。なお、最大判昭和41年以降、最判昭和50年に至るまでの間に借地権の対抗力が否定されたものとして、妻名義（最判昭和47年6月22日民集26巻5号1051頁、最判昭和47年7月13日判時682号23頁）がある。

このように、最高裁が、他人名義での建物「所有権保存登記」に関し、一貫して借地権の対抗力を否定しているのは、そのような「権利登記」に所有権公示機能を認めていないからである。これに対し、「表示登記」であっても、それに所有権公示機能を認めることができるのであれば、借地権対抗力も肯定されることになろう。その意味では、最高裁の立場は一貫しており、不動産登記制度の維持とそれに対する国民の信頼確保という観点からは評価することができる。<sup>(29)</sup>

いずれにしろ、最判昭和50年の射程範囲の理解が混乱した原因は、最判

昭和50年自身が、所有権の公示機能を有する「表示登記の特殊性」について何ら具体的な説示を行わなかったからであり、前掲のように、説明不十分な判決であるとして批判されることもやむを得ない。

## 8 建物表示登記の同一性と借地権の対抗力

建物の増改築等により建物に物理的変更が生じたとき、建物の「同一性」が問題となるが、それについては、第一に、従前の建物と物理的変更後の建物の同一性、すなわち物理的変更の前後における建物の、所有権の目的物としての同一性の有無と、第二に、登記簿に表示された建物と物理的変更後の実際の建物との同一性の有無がある。<sup>(30)</sup>ここに述べるのは第二の同一性の問題、つまり表示登記後に建物が物理的変更を生じた場合における建物の同一性の問題である。この場合、建物が同一性を有していれば、物理的変更前の建物の表示登記が借地権の対抗力を有することになり、同一性を有するか否かは、借地人にとって重大問題である。

判例（大判昭和13年10月14日民集17巻1937頁，最判昭和39年10月13日民集18巻8号1559頁）は、借地人が借地上の建物について表示登記をした後、増改築・一部滅失等により、その構造、床面積等に大きな変動が生じたとしても、建物の同一性が失われない限り、変更・更正登記をしないまでも、借地人は、借地権を対抗することができ、建物保護法1条の保護を受けることができるとする。すなわち、判例は、建物の表示登記が実際と相違する場合でも、建物保護法の立法趣旨に鑑み、「建物所有者＝表示登記名義人」であれば、借地権の存在を推知させるに足るかという観点から判断し、借地権の対抗力を認めているわけである。

最近では、借地人が借地上の建物について表示登記を経由した後に、増改築により建物の構造、床面積に大きな変動が生じた場合でも、建物の同一性が失われず、旧表示登記をもって当該建物にかかる登記という限り、借地人は借地権を対抗できると判示した判例（東京高決平成13年2月8日金法1607号41頁・金商1120号30頁）がある。



同様の観点から、判例は、建物所在地番が実際と相違していても、建物の種類、構造、床面積等の記載と相俟って、登記の表示全体において建物の同一性を認識できる程度の軽微な相違である場合には、借地権の対抗力を認めている（最大判昭和40年3月17日民集19巻2号453頁，最判昭和44年11月13日判時579号63頁，東京地判平成10年11月27日判時1075号98頁）。これに対し、所在地番が誤って表示された登記の対抗力は否定されている（東京高判昭和61年4月28日判時1191号82頁）。

判例による同一性の判断基準は、一般的には、更正登記によって正しい表示に変更できるか否かという点にあり、より具体的には、更正の前後の地番が現地において極めて接近しており、近くに誤認混同する建物が存在しないような場合には同一性が認められ、それに加えて、建物の構造、床面積、種類等が加味されること及び付近の地番の錯雑状況も判断材料にされている<sup>(32)</sup>ということである。

なお、近年、建物の所在地番の誤りに伴う登記の無効を争う事件がほとんどないのは、地番に対する市民の意識が高まってきたこと、表示登記制度の導入及び土地家屋調査士制度の確立に負うところが大きいといわれている<sup>(33)</sup>。

## 9 お わ り に

表示登記は、単に権利の客体である不動産の物理的現況を公示するだけでなく、そのことを通して、権利それ自体の、より明確な公示に寄与しており、権利登記と密接不可分の関係にある。つまり、表示登記は、単なる「事実の登記」に尽きるものではなく、常に権利登記と一体となって、正確な権利関係の公示に奉仕しているのである。さらに、手続面でも、表示登記の申請手続は厳格であり、登記官には実質的審査権が付与されているため、かえって、当事者の申請に基づき、登記官に形式的審査権しか付与されていない権利登記よりも実体的権利関係をより正確に反映しているともいえる。

したがって、表示登記と権利登記との異質性を強調し、両者を切断し、表示登記が有する実体的権利関係公示の側面を否定することは、一元化後の不動産登記制度に対する誤解を惹起するであろう。そのような立場からすれば、旧建物保護法1条（現行借地借家法10条1項）にいう「登記」には建物「表示登記」も該当すると解した最判昭和50年は、借地上に建物さえあればよく、その建物の所有者は誰でもよいことを認める趣旨であるという理解につながるであろう。確かに、そのような理解は借地人保護を招くが、他方において不動産登記制度に対する信頼を著しく損なうであろう。借地人が、課税対策や執行妨害対策から、所有建物の名義を他人名義に仮装した場合でも、借地権の対抗力が認められるからである。

これに対し、表示登記には権利公示機能があると解し、その点を積極的に評価する私見によれば、最判昭和50年は当然の正当な判決であるとともに、同最判は、他人名義での建物の所有権保存登記（権利登記）の借地権対抗力を否定した一連の最高裁判例とも矛盾しないと解することになろう。また、表示登記後の増改築等があった場合でも、建物の同一性が失われず（同一性の判断基準が重要となる）、かつ建物所有者と表示登記名義人が同一である限り、そのような表示登記に借地権対抗力を認めることにも何ら支障がない。

私見のように解釈すれば、実質的権利者と登記名義人との乖離は減少し、登記に対する信頼が高まるであろう。より正確な権利の公示、それが一元化および表示登記制度が企図したものである。一元化から40年余を得た今日、表示登記と権利登記が一体となって不動産取引の法的安全を支えていることを今一度認識する必要がある。

#### 〔注〕

- (1) 昭和25年の税制改革に伴う台帳制度の変遷については、我妻栄ほか「＜座談会＞不動産登記制度の諸問題」法律時報24巻3号40頁以下参照〔川島一郎発言〕（1952年）、杉之原舜一「登記簿と台帳の一元化について」民商法雑誌43巻1号4頁以下（1960年）、清水湛「不動産登記制度の現状と問題点」日本土地法学会編『不動産登記制度・建築確認制度』4

頁(有斐閣, 1979年), 萬實「登記コンピュータ化と登記制度の性格変化」黒木三郎先生古希記念論文集刊行委員会編『現代法社会学の諸問題(下)』267頁以下参照(民事法研究会, 1992年), 寺田逸郎「不動産登記——その制度と運用」鎌田薫=寺田逸郎=小池信行編『新不動産登記講座・第1巻 総論Ⅰ』11頁(日本評論社, 1998年), 篠原安彦「表示に関する登記」鎌田薫=寺田逸郎=小池信行編『新不動産登記講座・第3巻 総論Ⅲ』194頁(日本評論社, 1998年), 有馬厚彦『詳論不動産表示登記[総論]』12頁以下(金融財政事情研究会, 2002年)など参照。

- (2) 我妻栄『物権法(民法講義Ⅱ)』63頁(岩波書店, 1952年)。
- (3) 我妻ほか・前掲注(1)43頁[廣瀬武文発言]。
- (4) 我妻ほか・前掲注(1)44頁[川島発言]。当時の法務府民事局の内部では, 登記所が台帳の移管を受けた時から, 一元化を早晚行うということまで意思統一ができていたということである(前田栄「戦後の不動産登記制度の序章覚書」『民法と登記 下巻』(香川最高裁判事退官記念論文集)465頁[香川保一発言](テイハン, 1993年))。
- (5) 昭和35年の不動産登記法の改正趣旨については, 香川保一「不動産登記制度の改正——登記台帳の一元化——」金融法務事情195号34頁以下(1959年), 同「不動産登記法の一部を改正する等の法律案について」金融法務事情232号1頁(1960年)以下, 内海一「登記簿と台帳の一元化について(一)」登記研究149号(1960年)16頁以下, 杉之原・前掲注(1)343頁, 田代亮一「不動産物権公示機能における信頼保護とその形成の担い手」黒木三郎先生古希記念論文集刊行委員会編『現代法社会学の諸問題(下)』245頁(民事法研究会, 1992年)など参照。
- (6) 田代・前掲注(5)246頁, 枇杷田泰助「不動産登記制度の現状と将来の展望」香川保一編『不動産登記の諸問題 上巻』7頁(帝国判例法規出版社, 1974年)。
- (7) 我妻ほか・前掲注(1)44頁[川島発言]。
- (8) 渡辺洋三「登記簿と台帳の一元化の問題——市民法秩序と国家権力——」ジュリスト175号20頁以下(1959年), 同「ふたたび登記簿と台帳の一元化問題について——登記制度は何のための制度か——」ジュリスト198号34頁以下(1960年), 伊藤道保「改正不動産登記法の比較法的考察」法律時報32巻7号68頁以下(1960年), 杉之原・前掲注(1)11頁以下。
- (9) 渡辺・前掲注(8)「ふたたび登記簿と台帳の一元化問題について」ジュリスト198号36頁。
- (10) 萬・前掲注(1)269頁以下。

- (11) 幾代通＝徳本伸一『不動産登記法[第四版]』338頁(有斐閣, 1994年)。
- (12) 吉野衛「表示登記の基礎的課題」鈴木祿弥＝徳本伸一編『幾代通先生  
献呈論集 財産法学の新展開』241頁(有斐閣, 1993年), 古畑泰雄「地  
図・公図」鎌田薫＝寺田逸郎＝小池信行編『新不動産登記講座・第1巻  
総論Ⅰ』172頁(日本評論社, 1998年)。
- (13) 枇杷田・前掲注(6)15頁, 赤羽二郎『解説表示登記法 七訂版』31頁  
(住宅新報社, 1998年), 古畑・前掲注(12)160頁。
- (14) 吉野・前掲注(12)242頁, 古畑・前掲注(12)168頁。
- (15) 枇杷田泰助「社会経済の変動と地図問題」民事月報25巻11号13頁(1970  
年)。
- (16) 赤羽・前掲注(13)32頁以下, 古畑・前掲注(12)168頁参照。
- (17) 清水・前掲注(1)24頁参照。
- (18) 幾代＝徳本・前掲注(11)335頁。
- (19) 吉野衛「不動産登記法の改正に伴う実務上の諸問題」金融法務事情236  
号1頁(1960年), 内海一「登記簿・台帳一元化後における不動産の表示  
に関する登記申請手続(上)」金融法務事情258号20頁(1960年), 杉之原・  
前掲注(1)341頁。
- (20) 香川・前掲注(5)「不動産登記法の一部を改正する等の法律案につい  
て」金融法務事情232号4頁。
- (21) 幾代通「表示に関する登記」NBL85号39頁(1975年)。
- (22) 最判昭和50年以前の文献として, 加藤一郎「借地借家法はどうかわる  
か」判例時報392号20頁(1965年), 幾代・前掲注(21)41頁, 星野英一『借  
地・借家法』390頁(有斐閣, 1969年)などがある。それ以後の文献とし  
て, 石神兼文「判批」民商法雑誌73巻5号628頁(1976年), 石田喜久夫  
「判批」判例タイムズ329号89頁(1976年), 吉田真澄「借地権の対抗力」  
奥田昌道＝玉田弘毅＝米倉明ほか編『民法学5<契約の重要問題>』130  
頁(有斐閣, 1976年), 同「判批」ジュリスト615号52頁(1976年), 元吉  
麗子「建物の登記は表示の登記で足りるか」幾代通＝賀集唱＝吉野衛ほ  
か編『不動産登記講座Ⅲ 各論(1)』49頁以下(日本評論社, 1978年), 鈴  
木祿弥『借地法下巻[改訂版]』967頁(青林書院新社, 1980年), 広中俊  
雄「注釈借地借家法——新版注釈民法(15)別冊」851頁[広中俊雄編](有  
斐閣, 1993年), 山田卓生「借地権の対抗力」稲葉威雄＝内田勝一ほか編  
『新借地借家法講座・第1巻 総論・借地編1』328頁(日本評論社, 1998  
年)などがある。
- (23) 元吉・前掲注(22)49頁。

- (24) 幾代・前掲注(21)41頁。
- (25) 元吉・前掲注(22)52頁。
- (26) 石田・前掲注(22)92頁。
- (27) 広中俊雄「借地権の対抗要件たる建物登記は本人名義のものに限られるべきか」ジュリスト348号32頁(1966年), 我妻栄「判批」法学協会雑誌84巻4号584頁(1967年), 谷口知平「判批」民商法雑誌55巻6号1029頁以下(1967年), 水本浩「判批」加藤一郎=平井宜雄編『ジュリスト増刊 民法の判例 第三版』165頁(有斐閣, 1979年)など。
- (28) 石神・前掲注(22)637頁。
- (29) この趣旨から最大判昭和41年に基本的に賛成する見解として, 川井健「建物保護法の登記における建物所有権公示機能と借地権公示機能」判例タイムズ194号20頁以下(1966年), 吉田・前掲注(22)「借地権の対抗力」『民法学5』124頁がある。
- (30) 平田春二「建物の増改築, 再築と建物の同一性」幾代通=宮脇幸彦=賀集唱ほか編『不動産登記講座II 総論(2)』343頁(日本評論社, 1977年)。
- (31) 田中永司「判解」法曹時報17巻5号122頁(1965年)。
- (32) 山口智啓「重要判例にみる不動産登記実務講座第8回」登記情報486号76頁(2002年)。
- (33) 山口・前掲注(32)76頁。
- (34) 表示登記を事実登記であるとし, 所有権と切り離された登記と観念することを批判する見解として, 吉野・前掲注(12)229頁以下がある。